



제420회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《중개대상물 확인·설명 근거자료에
건축물대장 등본을 추가》

■ 복기왕의원 대표발의(의안번호 제2205143호)

2024. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 복기왕의원 대표발의(제2205143호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 중개대상물 확인·설명 시 제시하여야 하는 근거자료에 건축물대장 등본을 추가(안 제25조제1항)	2
나. 부칙	11

I. 복기왕의원 대표발의(제2205143호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 복기왕의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 10. 31.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 1.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공인중개사에게 중개대상물에 관한 거래 또는 이용제한 사항, 권리관계 등을 확인하여 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하도록 하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하도록 설명의무를 규정하고 있음.

그런데 전세보증금반환보증과 임대보증금반환보증 가입의 거절 현황을 보면, 위반 건축물로 인한 거절 건수가 매년 지속적으로 발생하고 있어 임차인이 임차주택의 위반 건축물 여부를 제대로 인지하지 못한 경우가 다수이며, 이로 인해 전세보증금반환보험에 가입하지 못해 전세사기에 노출될 위험성이 있다는 지적이 있음.

이에 위반 건축물에 따른 임대보증금반환보증 미가입 문제와 전세사기로 인한 임차인의 피해를 사전에 방지하기 위하여 공인중개사의 설명의무에 건축물대장 등본을 근거자료로 제시하도록 법률에 명시하려는 것임(안 제25조제1항).

3. 검토의견

가. 중개대상물 확인·설명 시 제시하여야 하는 근거자료에
건축물대장 등본을 추가(안 제25조제1항)

현행	개정안
제25조(중개대상물의 확인·설명) ① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, <u>등기사항증명서</u> 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① - ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>등기사항증명서, 건축물대장 등본</u> 등----- -----.
1. ~ 3. (생략) ② ~ ④ (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

개정안은 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명할 때 설명의 근거자료로 제시하여야 하는 사항에 ‘건축물대장 등본’을 추가하려는 것임.

「건축법」 제38조에 따른 건축물대장¹⁾은 건축물의 소유·이용 및 유지·

1) 「건축법」

제38조(건축물대장) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황 및 국토교통부령으로

관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 작성되는 공적 장부로, 건축물의 위치·면적·구조·용도, 소유자 정보 등의 세부사항을 확인할 수 있는 자료임²⁾).

부동산의 매매·임대차 등의 계약 시 건축물대장은 ‘위반 건축물’ 여부 확인과 관련하여 중요성이 부각되고 있음. 위반 건축물은 「건축법」에 위반되거나 같은 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물³⁾로서, 특정 건축물이 위반 건축물에 해당하는 경우 건축물대장에 “위반건축물”로 표기되고, 위반일자, 위반내용 및 시정명령 내용 등이 기재됨.

위반 건축물은 불법 증축(베란다·옥탑 증축 등), 무단 용도변경(이른바 ‘근생빌라’ 등), 불법 내부구조 변경(이른바 ‘방 쪼개기’ 등) 또는 불법 내부설비 변경(다중주택 내 취사시설 설치 등) 등의 유형이 다수를 차지하는데, 임대 수익을 극대화하기 위해 주거용 임대 용도로 위반 건축물이 조성

정하는 건축물의 구조내력(構造耐力)에 관한 정보를 적어서 보관하고 이를 지속적으로 정비하여야 한다.

1. 제22조제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우
 2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우
 3. 삭제 <2019. 4. 30.>
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- 2) 건축물대장은 누구나 발급 또는 열람 가능함. 시·군·구청 및 주민센터(행정복지센터)를 방문하는 경우 수수료가 발생(발급 시 500원, 열람 시 300원)하고, 정부24 또는 세움터(건축행정시스템)를 통한 온라인 발급 시 수수료가 발생하지 않음.

3) 「건축법」

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

되는 경우가 많으며 다세대·다가구 주택이 밀집한 이른바 저층주거지에서 위반 건축물 조성행위가 다수 발생하는 것으로 나타나고 있음⁴⁾.

〈표 1〉 위반 건축물의 주요 유형

구분	내용
불법 증축	◦ 건축물의 높이, 일조사선, 용적률, 건축선 등의 기준을 위반하여 법적 기준 면적 초과 예) 일조나 사선 제한 등으로 인해 지을 수 없는 베란다 증축, 옥탑 증축 또는 필로티 주차장이나 창고 등을 개조하여 주택으로 공급하는 경우 등
무단 용도변경	◦ 1~2층을 근린생활시설로 등록하고, 나머지 층을 주거용으로 불법 개조하여 임대하는 방식의 근린생활시설의 불법 전환(이른바 ‘근생빌라’)
불법 내부구조 변경	◦ 다세대·다가구 주택에서 내부에 벽을 세워 세대 수를 늘리는 방식(이른바 ‘방 쪼개기’) ◦ 복층으로 허가받은 세대의 내부 계단을 철거하고 벽을 막아 가구 수를 늘려 임대(이른바 ‘상하층 쪼개기’)
불법 내부설비 변경	◦ 고시원 등 취사시설 설치가 불가능한 용도의 건축물에 취사시설을 무단으로 설치
가설건축물 무단축조	◦ 한시적 가설건축물 이용 신고 이후 사용 가능 기한 이후에도 계속 사용

※ 자료: 국토교통부 및 국토연구원 자료를 바탕으로 재작성

현행 법령상 이른바 근생빌라 또는 방 쪼개기 등의 건축 행위는 불법이나, 이러한 행위로 조성된 위반 건축물을 주거용으로 임대하는 데 대해서는 별다른 법적인 제약이 없는 상황으로, 위반 건축물은 엄연히 주거용 임대 부동산으로 임대·중개되어 왔으며, 그 수요층은 저소득·저자산 계층으로 집중되어 왔음.

4) 국토연구원(윤성진·박미선·이길제·유재성·박기덕·조윤지), 「불법건축물의 주거용 임대 실태와 세입자 주거권 보장 방안」, 국토연구원 보고서 23-10(2023.10.31.) 참고.

위반 건축물이 주거용으로 임대되는 경우 임차인은 물리적·경제적·법적 취약성에 노출될 수 있음. 예를 들어, 임차인은 안전 기준 또는 소음·환기·채광 등의 기준이 미비하거나 주차 등 기반시설이 부족한 환경에서 거주하게 될 수 있으며, 위반 건축물은 법적 주택 또는 정당한 담보물로 인정받지 못해 금융권으로부터 보증금 대출이 제한되거나 전세보증금반환보증 가입이 거절되는 등 금융지원에서 배제될 수 있음.

또한, 임차인이 전입신고를 하더라도 미등기 전입신고 또는 중첩 전입신고에 해당하여 법적 임차인의 지위를 보장받기 어려워질 수 있으며, 임차인의 대항력 미비로 보증금을 보호받지 못하는 문제까지 겪게 될 수 있는바⁵⁾⁶⁾, 주택 임대차 시 계약당사자는 물론 개업공인중개사도 건축물대장을 확인하여 불공정한 계약을 방지하고 그로 인한 피해를 최소화할 필요가 있음.

이와 관련하여, 현행 「공인중개사법」 제25조제1항⁷⁾은 개업공인중개

5) 국토연구원, 앞의 글 및 윤성진(국토연구원), 「주거용 불법건축물 임대실태와 세입자의 취약성」, 『불법건축물×전세사기 국회토론회』(국토연구원·민달팽이유니온·심상정국회의원실 공동주최), 2023.6.13. 등 참고.

6) 위반 건축물이 조성되는 경우 인근 지역에는 주차난이 발생하거나 화재·사고 위험이 증가하는 등 사회적 비용도 발생할 수 있음.

7) 「공인중개사법」

제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

사가 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 해당 중개대상물의 권리 관계 등을 확인·설명하도록 하면서 그 설명의 근거자료를 제시하도록 하고 있으나, 현행법 제25조제1항에 설명의 근거자료로 건축물대장이 명시되어 있지 않은 상황에서 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 건축물 대장 제시 의무가 있다는 점을 알기가 쉽지 않은 측면이 있음.

한편, 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식 「중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)」 8)에 따라 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명 시 건축물대장을 확인·설명 의 근거자료로 제시하여야 하나, 건축물대장에 근거한 성실·정확한 설명이 제공되지 못하고 있는 경우9)가

8) 「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식] 중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)

중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)		
(주택 유형: [] 단독주택 [] 공동주택 [] 주거용 오피스텔) (거래 형태: [] 매매·교환 [] 임대)		
확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	[] 등기권리증 [] 등기사항증명서 [] 토지대장 [건축물대장] 지적도 [] 임야도 [] 토지이용계획확인서 [] 확정일자 부여현황 [] 전입세대확인서 [] 국세납세증명서 [] 지방세납세증명서 [] 그 밖의 자료()
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	
유의사항		
개업공인중개사의 개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확 확인·설명 의무 하게 설명하고, 토지대장 등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 합니다.		
작성방법(주거용 건축물)		
<작성일반> 1. "[]" 있는 항목은 해당하는 "[]" 안에 √로 표시합니다. 2. 세부항목 작성 시 해당 내용을 작성란에 모두 작성할 수 없는 경우에는 별지로 작성하여 첨부하고, 해당란에는 "별지 참고"라고 적습니다.		

9) 하급심 판결은 위반 건축물의 중개에 대한 손해배상 소송과 관련하여, “각 부동산의 매수에 따라 장차 원고들에게 부과될 수 있는 행정상 불이익 처분(예컨대, 철거명령이나 이행강제금 부과 여부, 이행강제금의 액수와 부과기간 등)에 관하여 관할관청이나 법률전문가에게 문의하는 등으로 정확한 정보를 수집한 후 이를 원고들에게 고지할 업무상 주의의무가 있음에도 앞에서 본 바와 같이 만연히 인터넷 정보나 주변 중개업소를 통하여 전해들은 것에 불과한 ‘이 사건 각 주택에 무단증축된 부분이 있다. 이행강제금을 일정 기간 내면 한시적으로 양

지속적으로 발생하고 있는 것으로 추정됨.

실제로, 정부의 전세사기 피해주택 조사결과에 따르면 2024년 6월 26일 기준 전세사기 피해주택 1만 8,789가구 중 위반 건축물 입주 사례¹⁰⁾는 1,389가구로 전체 피해주택의 7.4%를 차지하고 있어, 현행 법령에 따른 개업공인중개사의 건축물대장 제시 의무에도 불구하고 위반 건축물에 대한 주택 임대차 계약이 다수 존재하는 것으로 확인된 바도 있음.

〈표 2〉 전세사기 피해주택 중 위반 건축물 현황

(단위: 가구, 2024.6.26 기준)

전세사기 피해주택 수	전세사기 피해주택 중 위반 건축물 수	다세대 주택	다중 주택	다가구 주택	근린생활 시설	오피스텔	아파트	기타
18,789	1,389	472	340	262	110	91	68	46

※ 자료: 국토교통부

성화된 사례가 있다.’는 정도의 설명만을 함으로써 중개행위를 함에 있어서 필요한 설명의무를 다하지 못한 과실이 있다”고 하여, 위반 건축물 여부에 대해 개업공인중개사가 정확한 정보를 기반으로 거래상 받을 수 있는 불이익까지 설명하여야 한다고 판시하고 있음.

그러나, 국토연구원(앞의 글)에 따르면, 주택 임대차 시 개업공인중개사의 중개를 통해 임대했으나 세입자가 입주주택의 위반 건축물 여부에 대해 정확한 설명을 듣지 못하거나 중개보조원을 통해 관련 설명을 듣는 등 임차인의 피해가 우려되는 경우가 확인되고 있음.

10) 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 “특별법”이라 함) 제2조제4호에 따르면, ‘전세사기피해자등’이란 다음 중 하나에 해당하는 자임.

- ① 전세사기피해자(「특별법」 제2조제4호가목)
- ② 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(「특별법」 제3조제1항제2호; 원칙적으로 5억원 이하일 것)을 충족하지 못하는 임차인(제2조제4호나목)
- ③ 전세사기피해자의 네 가지 요건 중 임차보증금 요건(「특별법」 제3조제1항제2호)과 임대인의 채무불이행 의도 요건(「특별법」 제3조제1항제4호)을 모두 충족하고 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택 포함)을 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우 포함)받았으며 전입신고 및 확정일자 요건을 모두 충족하는 임차인(「특별법」 제2조제4호다목)으로, 대항력을 갖추지 못한 무권계약 임차인

전세사기피해자등 중 위반 건축물 입주자는 피해 유형에 따라 위 구분 중 ①②③에 모두 해당할 수 있음.

종전 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(2024. 9. 10. 법률 제20429호로 개정되기 이전의 법)으로는 한국토지주택공사(이하 “LH”라 함)가 위반 건축물을 매입하기 어려운 한계가 있어 위반 건축물에 입주했거나 입주가 예정되어 있던 전세사기피해자들의 주거안전성 및 보증금 보호 등과 관련하여 피해의 심각성을 더한 측면이 있음¹¹⁾.

이에 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(법률 제20429호, 2024. 9. 10. 개정, 2024. 11. 11. 시행)에서는 전세사기 피해주택 중 위반 건축물에 대한 LH 매입요건을 완화하는 등 위반 건축물 입주와 관련된 전세사기 피해 가중을 최소화하기 위해 제도가 정비되었음.

〈표 3〉 전세사기피해자들이 입주한 위반 건축물 관련 제도개편사항

구분	「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 내용	규정
소유권 취득 전 「건축법」 위반 면제	LH 등이 피해주택을 매입하는 경우, 소유권 취득 전 발생한 「건축법」 위반 사항에 대해 이행강제금을 부과하거나 행정 대집행 조치 면제	제25조의6 제1항
사용승인	건축허가·신고를 받지 않거나, 사용승인을 받지 못한 건축물에 대해서 공공임대주택으로 활용할 수 있도록 지방자치단체가 사용승인하도록 규정	제25조의6 제6항
용도변경	이른바 근생빌라를 매입한 후 주거용으로 용도를 변경하고 공공임대주택으로 활용할 수 있도록 지방자치단체가 용도변경 신고를 수리하도록 규정	제25조의6 제6항
주차장 의무 면제	사용승인 또는 용도변경으로 인하여 부설주차장 설치기준에 미달하더라도 추가 주차공간 설치 의무 면제	제25조의6 제7항

※ 자료: 국토교통부

11) 종전에는 위반 건축물 입주 후 피해를 입어 피해회복을 위해 임차인 본인이 해당 위반 건축물을 매입(이른바 ‘셀프 낙찰’)하더라도 불법이 치유되지 않아 행정당국의 이행강제금 등 부과가 불가피하였음. 한편, 현행 제도 상으로도 위반 건축물은 법적 주택이 아니므로 임차인이 해당 건축물 매입 시 디딤돌대출 또는 보증자리대출 등 주택 구입자금대출 지원을 받기 곤란한 측면이 있음.

그럼에도 불구하고, 전세사기 피해 등에 대한 사후구제와 아울러 임차인의 주거불안정 및 재산상 손실 등을 사전에 적극적으로 예방할 필요가 있으며, 위반 건축물로 분류되지는 않으나 건축관계법령을 위반한 불법 건축물¹²⁾의 임대차도 광범위하게 성행되고 있는 것으로 추정되고 있다는 점 등을 고려하여, 중개대상물에 대한 권리취득 시 건축물대장에 대한 확인·설명이 내실 있게 이루어질 필요가 있음.

이에 개정안은 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명 의무와 관련된 현행 제도를 보완하여 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 설명의 근거 자료로 제시하여야 하는 사항에 건축물대장을 명시하려는 것으로,

위반 건축물에 대한 정보비대칭 문제를 최소화함으로써 임차인 등 중개의뢰인을 더욱 두텁게 보호하려는 취지로 이해되며, 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호 서식에 따른 개업공인중개사의 건축물대장 제시 의무에 대한 법적 근거 규정이 될 수 있다는 점에서 제도의 실효성을 강화하는 측면이 있다고 보임.

12) ‘위반 건축물’은 행정기관으로부터 해당 건축물의 불법성이 인정되어 행정상의 조치가 이루어진 건축물이고, ‘불법이 행해졌으나 적발되지 아니한 상태’의 건축물을 위반 건축물과 구분하기 위하여 ‘불법 건축물’이라는 개념이 사용되기도 함. 「건축법」에서는 시정명령 또는 이행강제금 부과 대상을 설명할 때 위반 건축물로 표현하고 있으며, 정부의 「제1차 청년정책 기본계획」에서는 위반 행위가 적발되지 않은 건축물을 단속·정비하는 제도를 ‘불법건축물 감독관’으로 명명한 바 있음. 한편, 행정력의 한계 등으로 인해 위반 행위가 적발되지 않은 불법 건축물에 임차하는 가구의 수는 통계보다 광범위할 것으로 추정되고 있음(국토연구원, 앞의 글 참고).

개정안과 관련하여, 국토교통부는 전세사기 등 피해예방을 위한 개정안에 공감한다는 입장으로, 현행 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호 서식에서 개정안과 같이 개업공인중개사로 하여금 건축물대장을 임차인에게 제공하도록 하고 있으나, 이를 법률에 규정한다면 일반 국민들이 관련 사항을 한층 더 확인하기 쉬울 것으로 판단된다는 의견임.

나. 부칙

개 정 안
이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

개정안의 부칙은 시행일을 공포 후 3개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, 이와 관련하여 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호 서식에 따라 개업공인중개사의 건축물대장 제시 의무가 이미 적용되고 있으며 개정안에 따라 별도의 법령 및 제도 정비 사항이 수반되지 않는다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

한편, 개업공인중개사가 중개대상물에 대하여 확인·설명하여야 하는 사항을 확대하거나 그 설명의 근거자료로 제시하여야 하는 사항을 추가하는 등 현행법 제25조제1항을 개정하는 내용의 「공인중개사법 일부개정법률안」 2건¹³⁾이 국토교통위원회 국토법안심사소위원회에 회부되어

13) 황정아의원안 제2201790호, 정준호의원안 제2202370호

현행	황정아의원안	정준호의원안
제25조(중개대상물의 확인·설명) ① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등 본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
1. (생략)	1. (현행과 같음)	1. (현행과 같음)
<신설>	1의2. 해당 중개대상물의	-등기사항증명서, 신탁원부 등----- -----.

심사 중이며,

해당 개정안과 관련하여, 중개업무의 안정성과 명확성을 위해 현행법 제25조제1항이 개정되는 경우 해당 조항을 “이 법 시행 이후 계약을 체결하는 경우부터 적용”하는 등 ‘중개대상물의 확인·설명에 관한 적용례’¹⁴⁾가 필요하다는 국토교통부와 한국공인중개사협회의 의견이 제시된 바 있으므로, 이를 개정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5578

현 행	황정아의원안	정준호의원안
	「주택임대차보호법」 제3조의6제2항 및 「상가건물 임대차보호법」 제4조제2항에 따른 확정일자부 중 다음 각 목에 해당하는 정보(「주택임대차보호법」 제3조의6제4항 및 「상가건물 임대차보호법」 제4조제4항에 따른 정보제공 요청에 대해서 임대인이 동의하지 아니하는 경우에는 그 사실을 말한다) 가. 확정일자 부여일 나. 차임 및 보증금 다. 임대차 기간 라. 그 밖에 임대차계약에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항	
2. 3. (생략) ② ~ ④ (생략)	2. 3. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)	2. 3. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

14) 현행 「공인중개사법」(법률 제19371호, 2023. 4. 18., 일부개정, 2023. 10. 19. 시행)은 개업공인중개사의 임대차 중개 시의 설명의무를 규정한 제25조의3의 신설과 관련하여 부칙을 다음과 같이 규정하고 있음.

「공인중개사법」 부칙 <법률 제19371호, 2023. 4. 18.>

제2조(임대차 중개 시 설명의무에 관한 적용례) 제25조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택의 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.